

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ.....	2
2.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	3
3.	DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER.....	4
3.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI VE YASAL DURUM VE KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	4
3.1.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU.....	4
3.1.2.	GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	6
3.2.	TAPU İNCELEMESİ.....	7
3.2.1.	TAPU KAYITLARI VE TAPU CİNSİ.....	7
3.2.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR.....	8
3.2.3.	SON 3 YILLIK SATIŞ HAKKINDA BİLGİ.....	8
3.2.4.	VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ.....	8
3.3.	BELEDİYE İNCELEMESİ.....	8
3.3.1.	İMAR DURUMU.....	8
3.3.2.	DOSYA İNCELEMESİ (RUHSAT, YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ, MİMARİ PROJE, YAPI DENETİM FİRMASI, ENCÜMEN KARARLARI VE DİĞER HUSUSLAR).....	9
3.3.2.1.	BELGELER.....	9
3.3.2.2.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR.....	9
3.3.2.3.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	9
3.3.3.	YAŞAL DURUMUNA İLİŞKİN ANALİZ.....	9
3.3.4.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇİN YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER.....	9
3.4.	TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA V.B. DÖKÜMANLAR.....	10
3.5.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	13
3.6.	DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZIN VEYA PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	13
4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	14
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	14
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	16
4.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	17
4.4.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	17
4.4.1.	OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	17
4.4.2.	OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	17
4.5.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	18
4.6.	FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	18
4.7.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	18
4.8.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.....	18
4.9.	DEĞERLEME İŞLEMİ, YÖNTEM VE BULGULAR.....	19
4.9.1.	MALİYET YÖNTEMİ.....	19
4.9.2.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNETİMİ.....	19
4.9.3.	GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ.....	20
4.9.4.	PROJE GELİŞTİRME.....	21
4.10.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	21
4.11.	ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ (BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR).....	22
4.12.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	22
4.13.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	22
4.14.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	22
5.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	22
5.1.	FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	22
5.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	22
5.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	22
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	22
6.	SONUÇ.....	23
6.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	23
6.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	23
6.2.1.	SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ.....	23
6.2.2.	KİRA DEĞERİ TAKDİRİ.....	23
6.2.3.	SİGORTA DEĞERİ.....	23

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 20.12.2010
RAPORUN NUMARASI	: 2010_300_005_02
DEĞERLEME TARİHİ	: 10.11.2010
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	: 08.11.2010
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	: 2010_300_005
RAPORUN TÜRÜ	: Özet rapor formatında hazırlanmıştır.
RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ	: Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI portföyü için hazırlanmıştır. Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.
DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI	: Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Atatürk Bulvarı, 1046 ada 27 parsel üzerinde kayıtlı olan Apartman vasıflı binanın (Halk Bankası Ankara Başkent Kurumsal Şube No:63) güncel piyasa rayiç değerinin tespiti.
RAPORU HAZIRLAYAN	: K. Cem ONURSAL SPK Lisans No: 401164 İnşaat Y.Mühendisi Genel Müdür Yardımcısı
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: Özgün BEKAR SPK Lisans No: 400425 Şehir Plancısı Genel Müdür
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	: Değerleme konusu gayrimenkul; Halk GYO A.Ş. portföyünde yer almaktadır. Önceki gayrimenkul değerlendirme tespit raporu tarafımızdan hazırlanmamıştır.

2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	: VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Kısıklı Mah. Alemdağ Cad. Masaldan İş Merkezi A Blok Zemin Kat ÜSKÜDAR / İSTANBUL
MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Müeyyetzade Mahallesi Kemeraltı CAdresi No:2 Kat : 2-3 Karaköy- İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: İş bu Rapor'un kapsamı; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1046 ada 27 parsel üzerinde kayıtlı olan Apartman binasının (Ankara Başkent Kurumsal Şube, Atatürk Bulvarı, No:63,) güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanmasıdır. Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

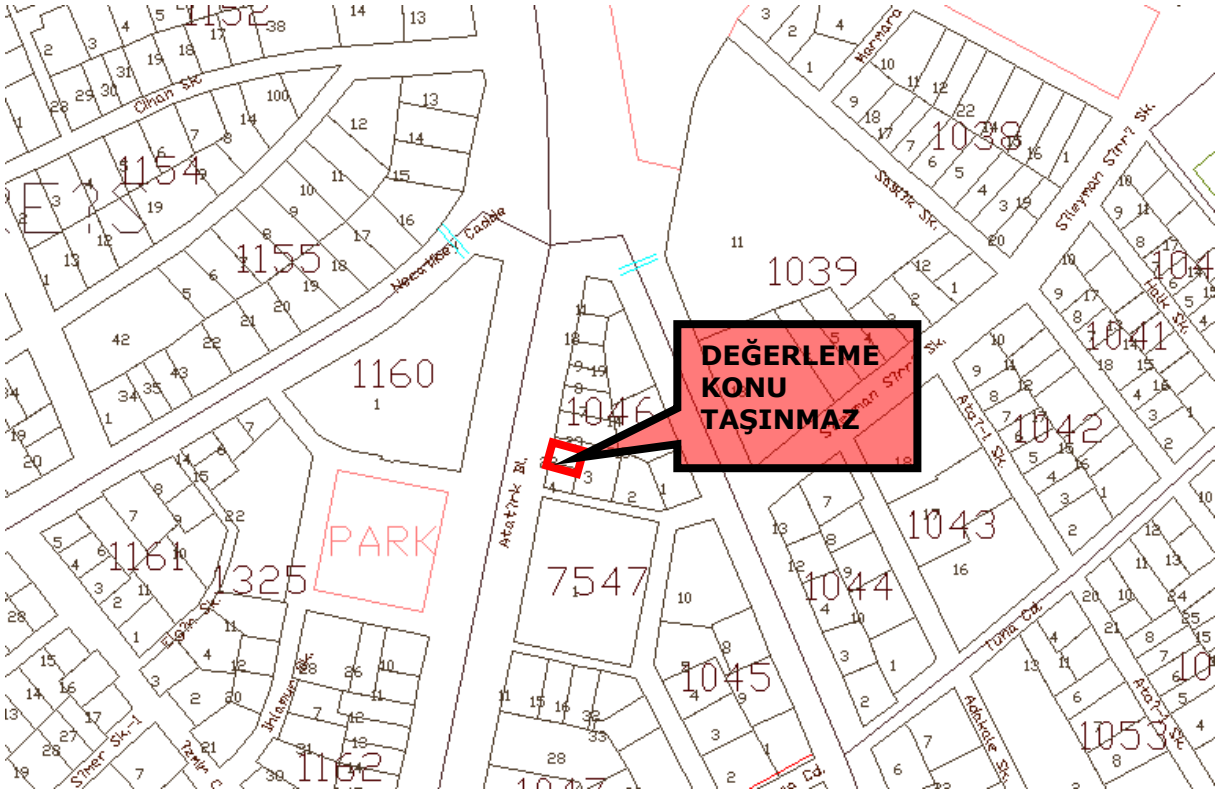
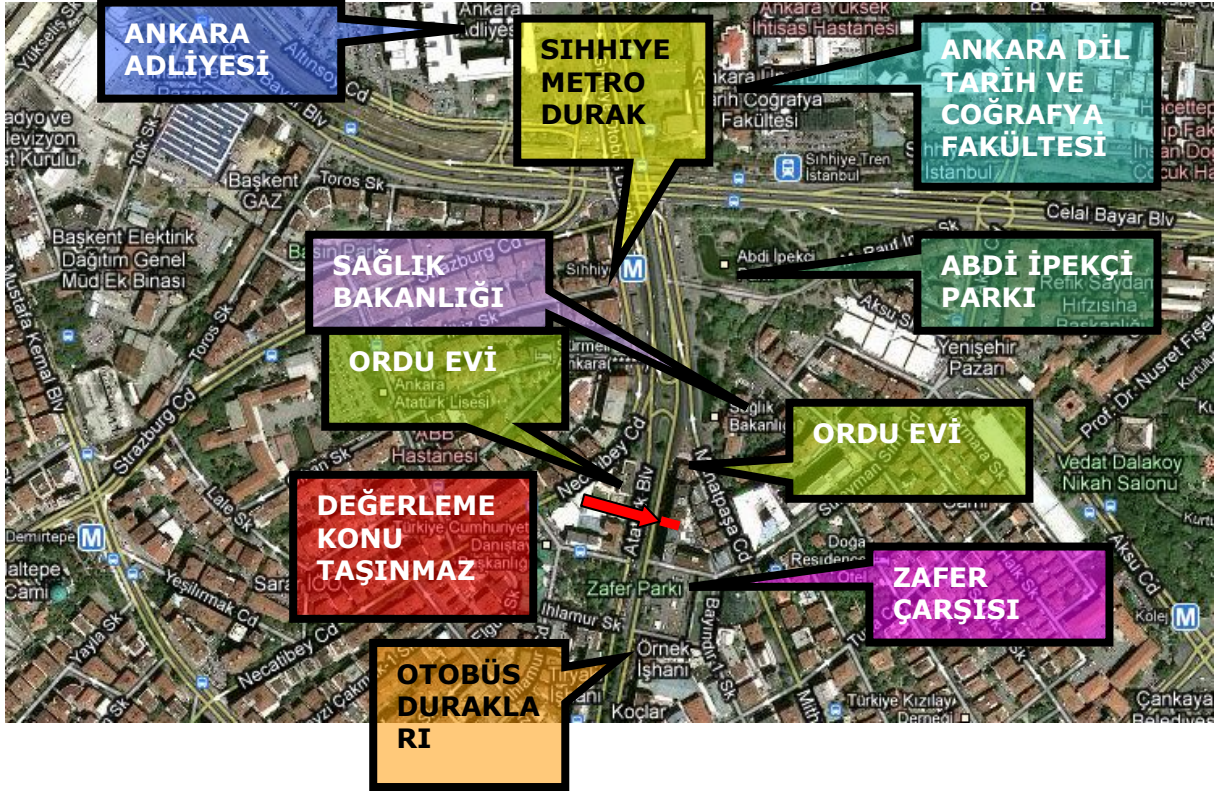
3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

3.1.GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI VE YASAL DURUM VE KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerlemesi yapılan taşınmaz, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi'nde yer almakta olup, Ankara ilinin kent merkezi olan Kızılay'da yer almaktadır. Taşınmaz; Ankara kent merkezinin en önemli ulaşım akslarından olan, Ankara'nın kuzeyi ile güneyini ilişkilendiren, kuzeyinde Ulus, güneyinde Kavaklıdere semtini birbirine bağlar konumda olan Atatürk Bulvarı üzerinde yer almaktadır. Taşınmaz; Kızılay Meydanı'ndan Sıhhiye semti gidiş istikametine göre; sağ tarafta yer almaktadır. Taşınmazın yer aldığı 1046 ada Mithatpaşa Caddesi ile Atatürk Bulvarı kesişiminde yer almakta olup, taşınmaz; Zafer Çarşı'nın sol tarafında yer alan 2. bina konumundadır. Planlı yapılaşmanın olduğu bölgede resmi-özel kurum ve kuruluşlar (Sağlık Bakanlığı, Adliye Sarayı, Ordu Evi), dershaneler, mağazalar, banka şubeleri ve bürolar bulunmaktadır. Bölge tercih gören bir iş ve ticaret bölgesi olup taşıt trafiği yoğun olarak gözlemlenmektedir. Kızılay Meydanı'na ~700 metre mesafede yer alan taşınmazın bulunduğu bölgeye toplu taşıma araçlarıyla ulaşım rahatlıkla sağlanmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde, Atatürk Bulvarı, Mithatpaşa Caddesi, Sağlık Bakanlığı, Adliye Sarayı, Ankara Üniversitesi Sil Tarih Coğrafya Fakültesi, Zafer İş Merkezi, Abdi İpekçi Parkı, Ordu Evi, Milli Piyango Binası ve hemen hemen tüm bankaların şube hizmet lokalleri yer almaktadır. Karayolu'ndan toplu taşıma araçları (Halk Otobüsü), metro (demiryolu) alternatif ulaşım olanakları ile ulaşım kolaylıkla sağlanmaktadır. Teknik altyapısı tamdır.

TAŞINMAZIN MERKEZLERE KUŞUÇUŞU UZAKLIKLARI (KUŞ UÇUŞU)			
Otobüs Durağı	250 m	Ulus	1,3 km
Metro Durağı	300 m	Kavaklıdere	2,7 km
Sıhhiye	170 m	Aşti	3,8 km
Kızılay Meydanı	520 m	Esenboğa Hava Alanı	25 km



3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI

- Değerlemesi yapılan taşınmaz, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1046 ada, 27 parselde yer alan "Aptman" vasıflı binadır.
- Parsel alanı 205 m², bina oturumu 202 m²'dir.
- Açık Posta adresi: Halkbank Ankara Başkent Kurumsal Şubesi, Cumhuriyet Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No:63, Çankaya/ANKARA
- Parsel ön cephesinde, Halkbank ATM'si bulunmaktadır ve Atatürk Bulvarı'na cephelidir.
- Mevcutta binanın tamamı, Halkbank Ankara Başkent Kurumsal Şubesi tarafından kullanılmaktadır.
- Bina, 2 bodrum+zemin+10 normal katlı olmak üzere 13 katlıdır.
- 2. Bodrum katında; kazan dairesi, arşiv, su deposu, sığınak, hidrofor ve arşiv bulunmaktadır. Taşınmazın zemini dökme mozaik, duvarlar plastik boyalıdır.
- 1. bodrum katında; ana kasa+kiralık kasalar, Arşiv, 2 adet wc, mutfak, trafo yeri bölümlerinde oluşmaktadır. Zemin döşemesi; tüm mahallerde seramik, duvarlar; plastik badanalıdır.
- Zemin katında; banka bölümü yer almaktadır. Banka bölümünde; gişeler, cam bölmeyle ayrılmış operasyon servisi, müşteri bekleme holü, 2 adet pano makinesi yeri hacimlerinden oluşmaktadır. Banka bölümünde, 2 adet atm (dışarıdan çekim), 1 adet internet şubeciliği, Nakit kiosk, 1 adet telefon bankacılığı mevcuttur. Zemin katın zemini, yer yer seramik yer yer laminant malzeme, gişeler bölümü laminant malzeme, duvarlar saten badanalı, tavan; asma tavan, spot ışıklandırılmalıdır.
- 1. Normal katında; 1 adet ofis, 1 adet cam bölmeyle ayrılmış operasyon servisi/krediler servisi bölümleri mevcuttur. Zemini, seramik, duvarları saten badanalı olup, tavan; asma tavan, spot ışıklandırılmalıdır.
- 2. Normal katında; 1 adet ofis, cam bölmeli ofis bölümlerinden oluşmaktadır. Zemini, yer yer laminant yer yer seramik, duvarları plastik badanalı olup, tavan; asma tavan, spot ışıklandırılmalıdır.
- 3. Normal katında; müdür odası, sekreter bölümü, 1 adet mutfak, 1 adet wc bölümlerinden oluşmakta olup, zemini, wc ve mutfak bölümünde seramik, diğer mahallerde laminant malzeme, duvarlar wc ve mutfak bölümünde seramik, diğer mahallerde saten badanalı olup, sekreter ve müdür odasında tavan; asma tavan, spot ışıklandırılmalıdır.
- 4. Normal katında; 1 adet büro, 2 adet wc hacimlerinden oluşmaktadır. Zemin döşemesi; ıslak hacimlerde seramik, diğer mahallerde ise laminant malzeme olup, tavanı asma tavan, spot ışıklandırılmalıdır.
- 5. normal katında; 3 adet büro, 2 adet wc bölümlerinden oluşmaktadır. Taşınmazın zemin döşemesi laminant malzeme, wc bölümünde seramik, duvarlar wc bölümünde seramik, diğer mahallerde ise saten badanalıdır. tavanı asma tavan, spot ışıklandırılmalıdır.
- 6. normal katında; 1 adet büro, 1 adet wc ve 1 adet mutfak bölümlerinden oluşmaktadır. Taşınmazın zemin döşemesi wc ve mutfak bölümünde seramik, diğer mahallerde laminant malzeme, duvarlar wc bölümünde seramik, diğer mahallerde ise saten badanalıdır. Tavanı asma tavan, spot ışıklandırılmalıdır.
- 7. normal katı; tek hacimden oluşmaktadır. Taşınmazın zemin döşemesi laminant malzeme, duvarlar saten badanalıdır. tavanı asma tavan, spot ışıklandırılmalıdır.
- 8. normal katı; 1 adet operasyon bölümü, 2 adet wc bölümünden oluşmaktadır. Taşınmazın zemin döşemesi wc bölümünde seramik diğer mahalde; laminant malzeme, duvarları wc bölümünde seramik, diğer mahallerde saten badanalıdır. Tavanı asma tavan, spot ışıklandırılmalıdır.

- 9. normal katı; 1 adet ofis, 1 adet mutfak bölümünden oluşmaktadır. Taşınmazın zemin döşemesi mutfak bölümünde seramik diğer mahalde; laminant malzeme, duvarları mutfak bölümünde seramik, diğer mahallerde saten badanalı olup, tavanı asma tavan, spot ışıklandırmalıdır.
- 10. Normal katında; klima odası, güç kaynağı bölümü, arşiv, jeneratör yeri ve 2 adet teras bölümlerinden oluşmakta olup, zemin döşemesi dökme mozaik, duvarlar plastik badanalıdır.
- Taşınmazın mağaza ve 1. bodrum katının her bir katı brüt; ~200 m² alanlı, 10. normal katı; ~100 m² alanlı olup, bu alanlar tasdikli mimari projesine uygundur. Taşınmazın her bir katı mahallinde yapılan incelemelerde ve ölçümlerde her biri katı (zemin ve bodrum katlar hariç); ~160 m² alanlı (kat holleri dahil ~28 m²) alanlı, 2. bodrum katı ise 200 m² alanlıdır. Buna göre taşınmazın brüt alanı; tasdikli mimari proje ve yapı kullanma izin belgesine göre toplam 2.204 m²'dir.
- Bina ortak alanları siyah mermer, duvarları saten badanalı olup, giriş kapısı alüminyum doğramadır. Taşınmaz çift asansörlü olup, ısıtması ısıtma ve soğutma yapan klima ile sağlanmaktadır.
- Binada yangın alarmı, jeneratör, 2 adet Demirdöküm marka klima bulunmaktadır.
- Teknik altyapısı tamdır.
- Topoğrafyası düz olup, jeolojik yapı itibarıyla 4. derece deprem bölgesinde kalmaktadır.
- Parsel kare şekline yakındır. (Parselin geometrik şekli 3.4 başlığı altında gösterilmiştir.)

3.2.TAPU İNCELEMESİ

3.2.1. TAPU KAYITLARI VE TAPU CİNSİ

İLİ	:	ANKARA
İLÇESİ	:	ÇANKAYA
MAHALLESİ	:	CUMHURİYET
KÖYÜ	:	---
SOKAĞI	:	---
MEVKİİ	:	---
SINIRI	:	PAFTASINDA
PAFTA NO	:	---
ADA NO	:	1046
PARSEL NO	:	27
YÜZÖLÇÜMÜ	:	205,00 m ²
NİTELİĞİ	:	APARTMAN
MALİKLER	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
TAPU CİNSİ	:	CİNS TASHİHLİ
CİLT	:	1
SAHİFE	:	58
YEVMIYE	:	36171
EDİNİM TARİHİ	:	28/10/2010

3.2.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMAR

1046 Ada, 27 Parsel

REHİNLER BÖLÜMÜNDE:

10.11.2010 tarihinde, Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir rehin yoktur. (Yazılı takyidat bilgisi 3.4 başlığı altında yer almaktadır.)

SERHLER BÖLÜMÜNDE:

10.11.2010 tarihinde, Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir şerh yoktur. (Yazılı takyidat bilgisi 3.4 başlığı altında yer almaktadır.)

*Tapu Dairesinde yapılan inceleme sonrasında; taşınmazın devir ve temlik ile ilgili herhangi bir hukuksal sınırlama bulunmamaktadır.

3.2.3. SON 3 YILLIK SATIŞ HAKKINDA BİLGİ

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazın tamamı Halk Bankası A.Ş. adına kayıtlı iken; ticaret şirketine aynı sermaye konulması işleminden 28.10.2010 tarihinde Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

3.2.4. VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

Değerleme konusu gayrimenkulün mevzuat gereğince tüm izinleri eksiksiz olup, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir engel yoktur.

3.3. BELEDİYE İNCELEMESİ

3.3.1. İMAR DURUMU

İmar Durumu:

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu parsel; Çankaya Belediyesi 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda, "**Bitişik nizam, H:30,50 m, 10 katlı**", ön bahçe çekme mesafesi imar istikameti, yapılaşma koşullarında "**Ticaret Alanı'nda**" kalmaktadır.

İMAR PLANI ADI VE ÖLÇEĞİ	Kadıköy Geleneksel Çarşı Sit Alanı Koruma İmar Planı Moda Merkez İmar Planı 1/1000 ölçekli		
İMAR PLANI ONAY TARİHİ			
FONKSİYON	TİCARET	NİZAM	BİTİŞİK
TAKS		YÜKSEKLİK	30,50 m
KAKS		ÖN CEPHE ÇEKME MESAFESİ	İmar istikameti

3.3.2. DOSYA İNCELEMESİ (Ruhsat, Yapı Kullanma İzin Belgesi, Mimari Proje, Yapı Denetim Firması, Encümen kararları ve diğer hususlar)

3.3.2.1. BELGELER

1046 Ada 27 Parsel ile ilgili Çankaya Belediyesi ve Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nde;

- 16.03.1994 Mimari Projesi
- 22.03.1995 tarih ve 27 yevmiye nolu Yapı Ruhsatı
- 19.06.1968 tarih ve 397 yevmiye nolu. Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir.

3.3.2.2. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR
Parsel üzerinde, taşınmazın olumsuz yönde etkileyecek herhangi bir karar bulunmamaktadır.

3.3.2.3. YAPI DENETİM FİRMASI

YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu gayrimenkulün inşaatı; 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 2001 yılından önce yapıldığından bu kanun hükümlerine tabi değildir.

3.3.3. YASAL DURUMUNA İLİŞKİN ANALİZ

Taşınmaz mahallinde ve mimari projesine göre; 2 bodrum+zemin+10 normal katlıdır. Taşınmazın İmar durumuna göre; 10 katlıdır (zemin+9 normal katlı olmak üzere). Söz konusu taşınmaz imar durumuna uymamaktadır. Ancak söz konusu taşınmazın mahallinde yapılan incelemelerde; bu alanın makine dairesi amaçlı kullanıldığı ve mimari projesinde rezerv kat olarak görüldüğü tespit edilmiştir. Halihazır durumu mimari proje ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Rayiç Değer; taşınmazın mimari proje ve yapı kullanma izin belgesindeki kapalı alanı esas alınarak takdir edilmiştir.

3.3.4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇİN YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER

Değerlemesi yapılan taşınmazın GYO portföyünde yer almasında, Sermaye Piyasası Mevzuatı gereği bir engel yoktur.

3.4.TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA V.B. DÖKÜMANLAR

İli	ANKARA	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	ÇANKAYA						
Mahallesi	CUMHURİYET						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli	9.541.729,00	Pafta No.	1046	Parsel No.	27	Yüzölçümü	205,00 m ²
Niteliği	APARTMAN						
Planındadır							
Sınırı	Zemin Sistem No : 482076						
Edinme Sebebi	Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması İşleminde.						
Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Geldisi	Yerleşme No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	36171	1	58		28/10/2010	Cilt No.	
Sahife No.	Sicilne Uyğundur. Sayın YAZAR, Çankaya Yetkili Müdde Yardımcısı						Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih

TAŞINMAZ BİLGİLERİ							
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 1046/27				
Zemin No	: 482076	Yüzölçüm	: 205,00 m ²				
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Taş. Nitelik	: APARTMAN				
Kurum Adı	: Çankaya TSM						
Mahalle / Köy Adı	: CUMHURİYET Mah.						
Mevkii	:						
Cilt / Sayfa No	: 1 / 58						
Kayıt Durum	: Aktif						
MÜLKİYET BİLGİLERİ							
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
119865455	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		205,00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28.10.2010 - 36171		

Raporlayan: 11583-İmran GÜNER
Kazandırmıştır.
28/10/2010

YAPI RUHSATI																			
1. Ruhsat verilmek istenen kurum					2. Ruhsat tarihi					3. Ruhsat numarası									
Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü					22 MART 1995					22									
Çankaya Belediyesi varlık maksadı					5. Mahallesi					6. Pafta no									
Tadilat Ruhsatı					Cumhuriyet					7. Ada no									
9. İmar durumu tarihi					10. İmar durumu numarası					12. Yaktı türü									
17.03.1995					5080					Kali									
13. Tapu tesdi belgesi verim kurum					14. Tapu tesdi belgesi tarihi					15. Tapu tesdi belgesi numarası									
Çankaya 3.Bölge T.S.M.					12.01.1995														
YAPI SAHİBİNİN										YAPI MÜTEAHHİDİNİN									
16. Adı soyadı / Unvanı										20. Adı soyadı, unvanı									
T.Halk Bankası' Gen.Md.										Sami SARI									
17. Bağlı olduğu vergi dairesi										21. Kurum sicil numarası									
Mithatpaşa Y.D.										6219830025 Kadıköy Y.D.									
23. Vergi dairesi sınıfı										24. Adres									
T.Halk Bankası										Usunçayır Cad.Sarılar İş Merkezi									
Sihhiye/ANKARA										No:24/16-17 Kadıköy/İST.									
26. Yapının her bir ünitesi kullanma amacı										28. Unvanı									
Banka										29. Yıl sonı itibarıyla kat sayısı									
1 2204										2 10									
3 12										4 30.50									
5 4.178.500.-										6 4									
Toplam 1 2204																			
35. İnşaatın toplam maliyeti (Kısmi Arsa hariç)										36. Altı ölçüde yitir									
9.209.414.000.-										1995 2.640.000.000.- 11.849.474.									
39. İskeletinin cinsi										40. İskeletinde dolgu maddesi									
B.A.K.										Tuğla									
41. Yığma yapının cinsi																			
RUHSAT EKI PROJELER										FENNI MESULUN (TUS)									
42. Mimari proje										48. Adı soyadı									
16.03.1994										Ahmet Halls TURGAY									
43. Stratik raporu										50. Adresi									
16.03.1995										Büklüm Sok.No:60/4									
44. Testat projeleri										51. Taahhüdü									
16.03.1995										ANK.13.Not.10.3.1995A İnzaai									
45. Duşlu projeleri										60. Yıl sonı itibarıyla kat sayısı									
16.03.1995										61. Yığma yapının cinsi									
46. Harice çıkacak kazı toplama										52. Kurum sicil no									
47. Harice çıkacak kazı toplama										545									
48. Harice çıkacak kazı toplama										16012									
49. Harice çıkacak kazı toplama																			
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİP GERİLER																			
55. Galinin mahiyeti										56. Makbuz tarihi									
57. Makbuz no										58. Tutar (TL)									
59. Açıklama										60. Otomatik harcı									
61. Galinin mahiyeti										62. Otomatik harcı									
63. Galinin mahiyeti										64. Otomatik harcı									
65. Galinin mahiyeti										66. Otomatik harcı									
67. Galinin mahiyeti										68. Otomatik harcı									
69. Galinin mahiyeti										70. Otomatik harcı									
71. Galinin mahiyeti										72. Otomatik harcı									
73. Galinin mahiyeti										74. Otomatik harcı									
75. Galinin mahiyeti										76. Otomatik harcı									
77. Galinin mahiyeti										78. Otomatik harcı									
79. Galinin mahiyeti										80. Otomatik harcı									
81. Galinin mahiyeti										82. Otomatik harcı									
83. Galinin mahiyeti										84. Otomatik harcı									
85. Galinin mahiyeti										86. Otomatik harcı									
87. Galinin mahiyeti										88. Otomatik harcı									
89. Galinin mahiyeti										90. Otomatik harcı									
91. Galinin mahiyeti										92. Otomatik harcı									
93. Galinin mahiyeti										94. Otomatik harcı									
95. Galinin mahiyeti										96. Otomatik harcı									
97. Galinin mahiyeti										98. Otomatik harcı									
99. Galinin mahiyeti										100. Otomatik harcı									
101. Galinin mahiyeti										102. Otomatik harcı									
103. Galinin mahiyeti										104. Otomatik harcı									
105. Galinin mahiyeti										106. Otomatik harcı									
107. Galinin mahiyeti										108. Otomatik harcı									
109. Galinin mahiyeti										110. Otomatik harcı									
111. Galinin mahiyeti										112. Otomatik harcı									
113. Galinin mahiyeti										114. Otomatik harcı									
115. Galinin mahiyeti										116. Otomatik harcı									
117. Galinin mahiyeti										118. Otomatik harcı									
119. Galinin mahiyeti										120. Otomatik harcı									
121. Galinin mahiyeti										122. Otomatik harcı									
123. Galinin mahiyeti										124. Otomatik harcı									
125. Galinin mahiyeti										126. Otomatik harcı									
127. Galinin mahiyeti										128. Otomatik harcı									
129. Galinin mahiyeti										130. Otomatik harcı									
131. Galinin mahiyeti										132. Otomatik harcı									
133. Galinin mahiyeti										134. Otomatik harcı									
135. Galinin mahiyeti										136. Otomatik harcı									
137. Galinin mahiyeti										138. Otomatik harcı									
139. Galinin mahiyeti										140. Otomatik harcı									
141. Galinin mahiyeti										142. Otomatik harcı									
143. Galinin mahiyeti										144. Otomatik harcı									
145. Galinin mahiyeti										146. Otomatik harcı									
147. Galinin mahiyeti										148. Otomatik harcı									
149. Galinin mahiyeti										150. Otomatik harcı									
151. Galinin mahiyeti										152. Otomatik harcı									
153. Galinin mahiyeti																			

AFRASA

li

AFRASA

Baldıyisi

Sahife No. : 1

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI

(Doldurmadan önce Kapakdaki açıklamayı okuyunuz.)

Yapının adresi : **Atatürk Bulvarı**
 Ada ve parsel No. : **Yenişehir Paft. 2.3.3.500**

Yapı sahibi : **Hayman Ahiye İnşaat**
 (Adı Soyadı veya unvanı) **İsmail ve Öz**

Bölüm : I - Yapı Kullanma İzin Kâğıdının kapsamı

a) 1245/5

Yeni yapının tamamını için verilmiştir. ☒ E ☐ H

Yapı kullanma ☐ E ☐ H

İzin kâğıdı ☐ E ☐ H

Diğer amaç için verilmiştir. ☐ E ☐ H

Diğer amaç için verilmiştir. ☐ E ☐ H

b)

Yapının birim kısımları için verilen kullanma izin kâğıtları varsa

Tarihleri :

Cilt No. :

Sahife No. :

Bölüm : II - Yapı için verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.

Ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve Tarih : **7.7.1966 / 943**

Varsa ek ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve Tarih : **2.2.1966 / 940**

Bölüm : III - Yapı Kullanma İzin Kâğıdının maksadı ve yüzölçümü

Kullanışlı Maksadı (X)	m ²	Kullanışlı Maksadı	m ²
1 - Ev		11 - Atride	
2 - Apart.		12 - Otul	
3 - Dükkan		13 - Hastahane	
(ayrı)		14 - Spor Salonu	
4 - Otel		15 - ...	202
5 - İşhanı		16 - ...	2000
6 - Sinema		17 -	
7 - Fabrika		18 -	
8 - Atride		19 -	
9 - Depo			
10 - Garaj	200	Toplam	2204

(X) Kullanışlı maksadı Ev veya Apart. Lojman ise

Bölüm : VIII - e cevap veriniz

a) Nala ile ilgili özellikler

	Var	Yok	Var	Yok
Elektrik			Kalorifer	
Havagazı			Sıcak su	
Sahiplerinin (Varı)			Kanalizas.	
İçerde ☐			Fosforit	
Avluda ☐			Anasızır	
Dışarda ☐				

Bölüm : IV - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanıldığı inşaat malzemesinin cinsi

Taşıyıcı Sistem : ☒ Çerçeve ☐ Çerçeve + Duvar ☐ Duvar

Yol seviyesi altında ☒ Çerçeve ☐ Çerçeve + Duvar ☐ Duvar

Dolgu malzemesi cinsi :

Bölüm : V - Yapının kaç katıdır

Yol seviyesi altında ☒ Kat ☐ Kat

Yol seviyesi altında ☒ Kat ☐ Kat

Bölüm : VI - Yapının Süresi

Yapının başlangıç Tarih : **7.7.1966**

Yapının bitiş Tarih : **2.2.1966**

Bölüm : VII - Yapının Maliyeti

Yapının tam maliyet değeri (Aras haric) **77400**

Yapı sahibi tarafından bizzatın yaptırılmıştır

Yapı Müteahhidi tarafından yaptırılmıştır.

Bölüm : VIII - Konutların Özellikleri

b) Daire ile ilgili özellikler

daire sayı	Bir dairenin Yüzölçümü m ²	Dairelerin Özellikleri	Müş. takil	Olan
1. Odat				
2. "				
3. "				
4. "		Mutfak		
5. "		Banyo		
6. "		Halk		
7. ve +		Parkir Döşeme		
Toplam				

(X) Oda sayıları ept olan dairelerin yüzölçümü bir adede diğer ortalamaya yüz ölçümünü

22 Haziran 1968

Tarih Cilt

Sahife Numaralı ruhsatname ile yapılan ve

Yapının bizzatın yaptırılmıştır. Yapının yüzölçümüne ilişkin projelere ve genel sağlık durumuna uygunlukla görüldüğünden 6785 sayılı İmar Kanununun 16 nci maddesi gereğince (Tamamı) (Kısıtlı) için "Yapı Kullanma İzin Kâğıdı" verilmistir.

22 Haziran 1968

Belediye Başkanı

Tasdik

Belediye İskân

Belediye İskân

Belediye Yayı Kontrol

Şube Şefi

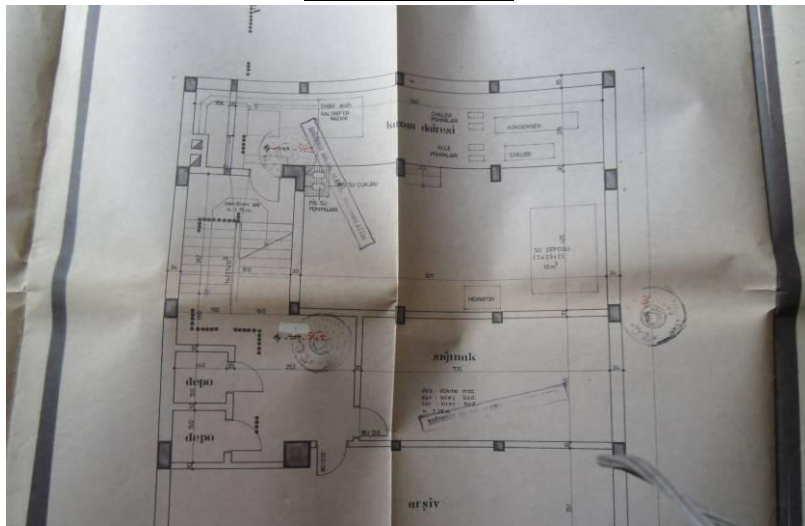
Teknik

Yapı Ruhsatı

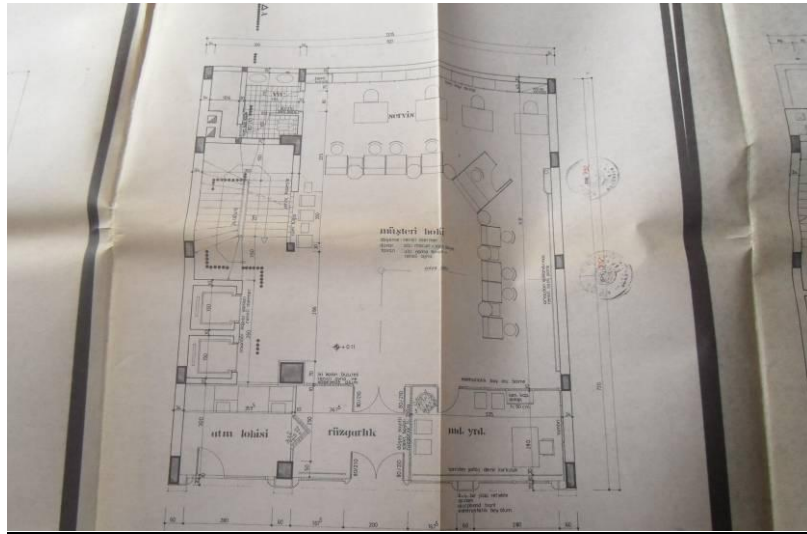
Yapı Kullanma İzin Belgesi

Mimari Proje

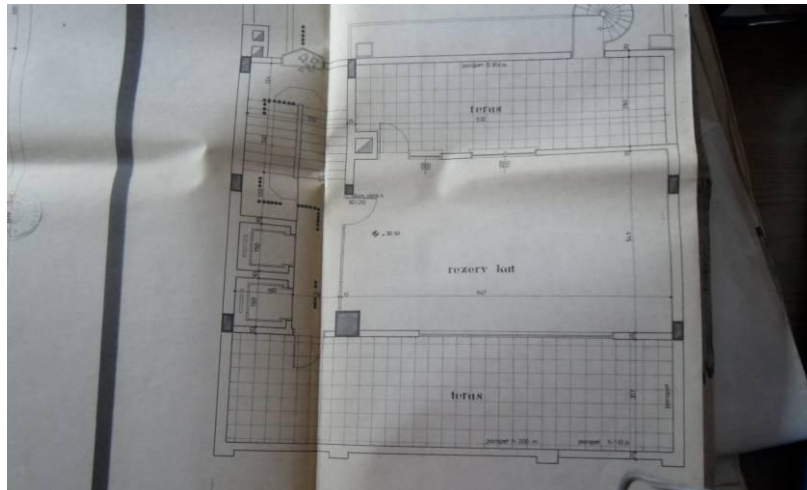
2. Bodrum Kat Planı



Zemin Kat Planı



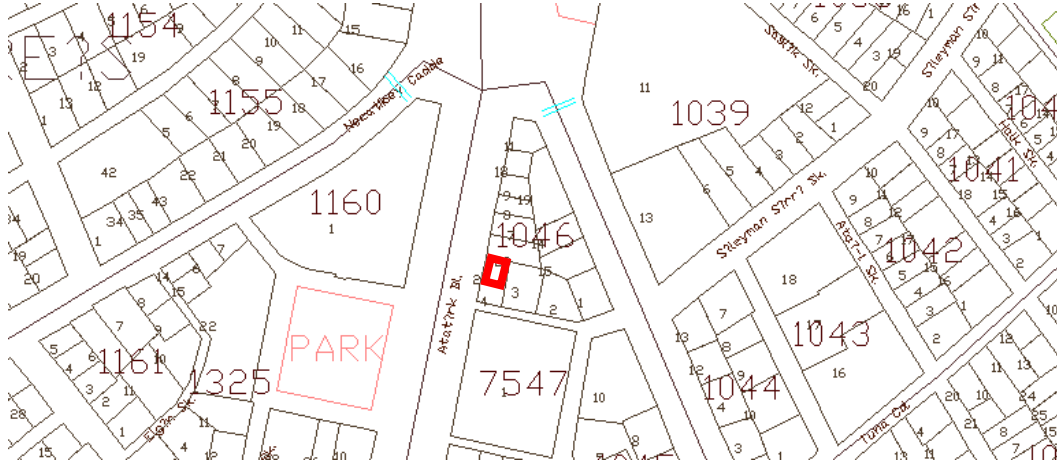
10. Kat Planı



Mimari Proje Kapağı



İmar Durumu



İL	ANKARA
İLÇE	ÇANKAYA
MAHALLE	CUMHURİYET
ADA	1046
PARSEL	27
KULLANIM TÜRÜ	TİCARET
İNŞAAT NIZAMI	BİTİŞİK
ÖN BAHÇE	İMAR İSTİKAMETİ
ARKA BAHÇE	KROKİ
YAN BAHÇE	KROKİ
BİNA YÜKSEKLİĞİ	30,5
BİNA DERİNLİĞİ	KROKİ
BİNA GENİŞLİĞİ	KROKİ
PLAN ADI	ÇANKAYA BELEDİYESİ 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI

3.5.DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme her hangi bir projeye istinaden yapılmamıştır.

3.6.DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZIN VEYA PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazın, yapı kullanma izin belgesi alınmış ve cins tashihli olması nedeniyle GYO portföyünde yer almasında sakınca yoktur.

(Seri: VI, No: 11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde (Tebliğ) değişiklik yapan, Seri: VI, No: 27 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ" 30/03/2010 tarih ve 27537 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.)

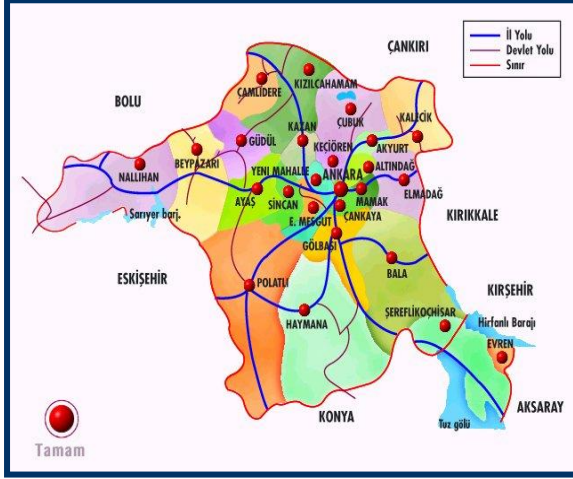
(Bu değişiklik ile, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte GYO'ya ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde anılan yapının, **yapı kullanma izninin alınmasını ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olmasının** kat mülkiyeti tesisine ulaşmak istenen sonuca paralellik arz ettiği düşüncesinden hareketle, anılan hükmün uygulamasına açıklık kazandırılması amaçlanmıştır.)

4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

ANKARA İLİ

Ankara İli, Türkiye Cumhuriyeti'nin başkentini barındıran ildir. Ankara şehri, Türkiye'nin en kalabalık ikinci, dünyanın ise en kalabalık kırk beşinci kentidir. Topraklarının büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nin Yukarı Sakarya bölümünde yer alır. Ankara 30.715 km² yüz ölçümü ile Türkiye'nin en büyük illerindendir.



İl coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunmaktadır. İçerisinde eski çağlarda kurulan ve bugün de yaşanan birçok kent barındırmaktadır.

Ankara ili, doğuda Kırıkkale, kuzeydoğuda Çankırı, Çankırı ve Bolu, kuzeybatıda Bolu, güneyde Konya, güneydoğuda Kırşehir ve Aksaray, batıda Eskişehir ile komşudur.

İklim: İlin güney ve orta bölümlerinde Bozkır İklimi, kuzeyinde ise Karadeniz İklimi'nin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Genel olarak Bozkır İkliminin hüküm sürdüğü Ankara il topraklarında, kışlar soğuk ve kar yağışlı, yazlar ise sıcak ve kuraktır.

Bitki örtüsü: Ankara'nın iklim şartları ve topografik yapısı nedeniyle ilde bozkır (step) ve orman bitki örtüleri bulunur.

Ekonomi: Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışmaktadır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. İl, Türkiye gayrisafi millî hasıla'sının %9'una sahiptir. Ülkenin toplam vergi gelirlerinin %12'si, bütçe gelirlerinin %12.3'ü buradan toplanır; buna karşılık ilin ülke bütçesinden aldığı pay %6.4'tür. 2006 yılında Ankara'nın bütçe gelirlerine 16,5 milyar TL, bütçe gelirlerine katkısı 21,1 milyar TL olup, bütçeden aldığı pay 11,3 milyar TL'dir.

Enerji: Nallıhan'da Çayırhan termik santrali linyit (634 MW güçlü), Esenboğa termik santrali ise fuel oil (54 MW) yakarak enerji üretirler. Ayrıca, Sarıyer Barajı (160 MW), Hirfanlı Barajı (128 MW) ve Kesikköprü Barajı (76 MW) hidroelektrik enerji üretir.

Madencilik Ankara, Türkiye'nin madencilik potansiyeli fazla olan illerindendir. İlin Beypazarı ve Nallıhan ilçelerinde Türkiye'nin en önemli linyit yataklarından bazıları bulunur.

Turizm Ankara'ya 2001 yılında yaklaşık 208.000 yabancı giriş yapmıştır. Aylara dağıtıldığında en çok turist yaklaşık 40.000 kişiyle temmuz ayında, en az turist yaklaşık 9000 kişiyle kasım ayında gelmiştir. 2003 yılında ise sadece Esenboğa Uluslararası Havalimanı'ndan ile 196.559 yabancı, 409.696 Türk giriş, 244.479 yabancı, 533.262 Türk çıkış yapmıştır. Aynı şekilde 2003 yılında Ankara Turizm Danışma Müdürlüğü'ne 4230 yerli, 1902 yabancı toplam 6132 kişi müracaat etmiştir.

Nüfus Ankara İli kent merkezi, başkent olmadan önce birkaç bin kişilik bir nüfusa sahipti; ancak başkent olduktan sonra önce İstanbul ve İzmir'den sonra en kalabalık üçüncü kent oldu, ardından İzmir'i geçerek İstanbul'dan sonra Türkiye'nin en kalabalık kenti oldu. Dünyanın en kalabalık 45.

EKONOMİK YAPI: İlçenin şehir kesiminde oturanların çoğunluğu memur ve işçilerdir. Son yıllarda hızlı bir gelişme gösteren ilçenin sınırları içerisinde ticaret ile uğraşanlar çoğalmıştır.

Son yıllarda Ankara İli'nin yeni yerleşim alanı olarak ön sıralara geçen ilçenin, banliyö sayılabilecek Ümitköy, Çayyolu, Beysukent, Bilkent, Söğütözü ve Mustafa Kemal Mahalleleri ön plana çıkmıştır.

4.2.MEVcut EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

2009 ve 2010 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir. Uluslararası Yatırımcılar Derneğinin (YASED) değerlendirmesine göre, uluslararası doğrudan yatırımlara (UDY) ilişkin beklentilerde 2010 yılında tam toparlanma beklentisi bulunmazken, kriz öncesi dönemdeki giriş miktarlarına dönüşmesinin ancak 2011 yılında mümkün olabileceği görülüyor.

Dünya konjonktürüne bağımlı olarak krizden çıkış noktasında, Türkiye'nin diğer ülkelerden daha hızlı olacağı beklenmektedir.

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (Yüzde)

Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama
200701	77.9	200801	77.9	200901	61.6	201001	68.6
200702	77.3	200802	78.0	200902	60.9	201002	67.8
200703	80.3	200803	76.9	200903	58.7	201003	67.3
200704	80.5	200804	78.6	200904	59.7	201004	72.7
200705	80.8	200805	79.2	200905	64.0	201005	73.3
200706	81.7	200806	80.3	200906	67.5	201006	73.3
200707	82.0	200807	79.8	200907	67.9	201007	74.4
200708	79.6	200808	80.0	200908	68.9	201008	73.0
200709	80.8	200809	77.3	200909	68.0	201009	73.5
200710	81.6	200810	75.8	200910	68.2	201010	
200711	80.8	200811	71.8	200911	69.8	201011	
200712	79.2	200812	64.9	200912	67.7	201012	

Söz konusu veri, imalat sanayi üretimindeki gelişmeler için öncü göstergeler olma özelliği nedeniyle karar alıcılar açısından önemli bir göstergedir.

GYODER'in hazırladığı, "Türkiye ve Dünya Gayrimenkul Sektör Raporu 2. Çeyrek 2010"da öne çıkan göstergeler:

1. ABD ekonomisi yüzde 3.2 büyürken, Euro Bölgesinde büyüme yüzde 1.7 oldu.
2. Bileşik Öncü Göstergeler ekonomik iyileşmede yavaşlama gösteriyor.
3. ABD ve AB'de beklenti ve güven endekslerinde iyileşme yavaşladı.
4. ABD'de inşaat harcamaları daraldı. Konut satışları düşük seviyede.
5. Avrupa Euro bölgesinde inşaat sektörü faaliyetleri 10 çeyrektir daralıyor.
6. ABD'de ticari gayrimenkul fiyatları endeksi 111'den 112'ye yükseldi.
7. Türkiye ekonomisi yüzde 10.3 büyüdü.
8. Alınan konut yapı ruhsatları sayısı 185.631 ile sıçrama gösterdi.
9. Yılın ilk sekiz ayında konut kredileri 8.4 milyar TL arttı.

10. İkinci çeyrekte 108.017 adet yeni konut kredisi kullanıldı.
11. Konut kredisi aylık faiz oranı ortalama yüzde 0.90'a kadar geriledi.
12. Konut satışları 90.270 adet ile halen kriz öncesi dönemin gerisinde.
13. Konut fiyatları ve konut kiralarda durağanlık sürüyor.
14. Açılan 7 AVM ile birlikte toplam AVM sayısı 223, toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 5.49 milyon m²'ye ulaştı (ikinci çeyrek sonunda).
15. Hane halkı tüketim harcamaları yüzde 6.2 büyüdü.
16. İstanbul ofis piyasasında MİA bölgesi A ve B tipi ofis boşluk oranlarında sınırlı gerileme sürdü.
17. Ofis, lojistik binası ve AVM kiralarda durağanlık sürüyor.
18. Yabancılar gayrimenkul satışı 916 milyon dolar oldu. Doğrudan yabancı sermaye yatırımları 31 milyon dolara düştü.
19. İnşaat sektörü yüzde 21.9 büyüdü. Kamu kesimi inşaat harcamaları kuvvetli arttı.
20. İnşaat ve gayrimenkul sektörlerinin kredi kullanımı geriledi

2001 yılı şubat ayındaki kriz döneminde, global likiditenin bolluğu ve tüm dünyadaki olumlu gelişmelerin etkisiyle ülkemiz krizi atlattı ve 2005 yılında genel ekonomik koşullarla paralel olarak konut sektöründe hızlı bir canlanma yaşanmıştır.

2010 yılında, Türkiye'de ekonomik büyümenin kazandığı ivme ve referandum sonrası beklentilerin iyileşmesi ile birlikte yılın geri kalanında inşaat ve gayrimenkul sektöründe toparlanmanın süreceği düşünülmektedir. Konut sektöründe, yeni konut stokunun azalması ile birlikte yeni konut yatırımları artmış, alınan konut yapı ruhsatlarında önemli bir büyüme yaşanmıştır.

Kaynakça-TCMB, TÜİK, DPT, TÜSİAD, GYODER.

4.3.DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.4.TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

4.4.1. OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Konu taşınmazın konumlandığı Atatürk Bulvarı' nın araç trafiğinin günün her saati yoğun olması sebebiyle oluşan trafik problemi,
- Semtın tamamında ve özellikle bulvarda mevcut otopark sorunu,

4.4.2. OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Yaya trafiğinin yoğun olduğu cadde üzerinde yer alması
- Bölgedeki ticari potansiyelinin oldukça yüksek olması,
- Ulaşımının rahat ve alternatifli olması,
- İskanlı bina olması
- Teknik altyapısının tam olması
- Şehrin konut ve eğlence amaçlı tercih gören bir bölgesinde ve Atatürk Bulvarı'na cepheli konumda yer alıyor olması,
- İç yapısal özelliklerinin iyi durumda olması,
- Alt yapının sorunsuz olması.

4.5. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Sınıfı	:	3B
Kat Adedi	:	2 Bodrum, zemin, 10 NormalKat,
Dış Cephe	:	Cam doğrama
Kapalı Alan (m ²)	:	2306,00 m ²
Güvenlik	:	Mevcut
Sosyal Tesis	:	Mevcut Değil
Doğalgaz	:	Mevcut
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Isıtma Sistemi	:	Klima (Isıtma ve Soğutma özellikli)

4.6.FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

İnşaat Kalitesi	:	İyi
Malzeme Kalitesi	:	İyi
Fiziksel Eskime	:	% 20 (tadilat görmüş)
Altyapı	:	Tam

4.7. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerlemesi yapılan taşınmazda, elektrik, telefon, internet, su ve kanalizasyon sistemleri bulunmaktadır. Ticari potansiyeli yüksek bir bulvar üzerinde yer almaktadır.

4.8.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerlemede, **emsal karşılaştırma** yöntemi ve **gelir kapitalizasyonu** yöntemi (direkt kapitalizasyon) kullanılmıştır. Değerlemede mevcut ekonomik koşulların devam edeceği varsayılmıştır.

Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakkı, üzerindeki yapının fiziksel durumu ve konumu göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

4.9.DEĞERLEME İŞLEMİ, YÖNTEM VE BULGULAR

4.9.1. MALİYET YÖNTEMİ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Maliyet Yöntemi kullanılmamıştır.

4.9.2. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNETMİ

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Değer tespiti Emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak tespit edilmiştir.

Emsaller:

1. Empa Gayrimenkul-0312 417 96 90

Taşınmazın bulunduğu bölgede faaliyette olan Empa Gayrimenkul ile yerinde yapmış olduğumuz görüşmelerde; taşınmazın zemin kat dükkan değerinin (~202 m² alanlı); 3.000.000 TL- 4.000.000 TL aralığında değer arz edebileceği bilgisi edinilmiştir. **(14.851-19.801 TL/m²)**

Rapor konusu taşınmazın komple bina değerinin ortalama 2 bodrum+zemin+10 normal katlı komple bina için (1800 m² alanlı) 10.000.000 TL olabileceği bilgisi edinilmiştir. **(5.555 TL/m²)**

2. Koçak Gayrimenkul-0532 645 00 22

Taşınmazın bulunduğu bölgede faaliyette olan Koçak Gayrimenkul ile yerinde yapmış olduğumuz görüşmelerde; taşınmazın zemin kat dükkan değerinin (~202 m² alanlı); 2.300.000 TL- 2.500.000 TL aralığında değer arz edebileceği bilgisi edinilmiştir. **(11.386-12.376 TL/m²)**

Rapor konusu taşınmazın komple bina değerinin ortalama 2 bodrum+zemin+10 normal katlı komple bina için (1800 m² alanlı) 7.000.000 TL – 7.500.000 TL aralığında olabileceği bilgisi edinilmiştir. **(3.888-4.166 TL/m²)**

3. Esen Gayrimenkul-0312 321 80 35

Taşınmazın yer aldığı bölgede; Kızılay'da, taşınmazın bulunduğu bölgeye nazaran yaya trafiği yoğun olduğu ancak sokağa cepheli, Konur Sokak ile Yüksel Caddesi kesişiminde 2. bina konumunda yer alan, 450 m² arsa alanlı, 1 bodrum, zemin, 3 normal katlı olmak üzere, 400 m² zemin kat dükkan,

300 m² normal katlar, 150 m² bodrum kat alanlı komple işyeri binası için 5.500.000 TL talep edilmektedir. **(3.793 TL/m²)**

4. Metropol Emlak-0312 436 23 78

Taşınmazın yer aldığı bölgede; Kızılay'da, taşınmazın bulunduğu bölgeye nazaran yaya trafiği yoğun olduğu ve Atatürk Bulvarı'na cepheli, 1. normal katta, 30 m² alanlı dükkan için pazarlıklı 200.000 TL talep edilmektedir.

Taşınmazın satışında pazarlık payı **(3.793 TL/m²)**

5. Sahibinden-0532 415 28 22

Taşınmazın yer aldığı bölgede; İnkılap Sokağı üzerinde, Ziya Gökalp Caddesi'ne 2. bina konumunda yer alan, zemin katta, 120 m² zemin, 80 m² asma katlı olmak üzere toplam 200 m² alanlı dükkan hem satılık hem kiralıktır. Taşınmazın kira bedeli için 10.000 TL/ay, satılık değeri için pazarlıksız 1.350.000 TL talep edilmektedir. **(6750 TL/m²)**

Değerlendirme:

Yukarıda detayları verilen piyasa emsal araştırmaları ve değerlendirme konusu gayrimenkulün avantajlı konumu, yapı nitelikleri ve fonksiyonu dikkate alınarak; gayrimenkulün rayiç değerinin 4.600,- TL/m² olduğu kanaatine varılmıştır. Bu birim değer esas alınarak hesaplanan toplam rayiç değer aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Rayiç Değer Tespiti			
Toplam Kapalı Alan, m ²	m ² Rayiç Değer, TL	Toplam Rayiç Değer, TL	Toplam Rayiç Değer, \$
2.204	4.600	10.138.400	7.164.947

4.9.3. GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ

Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme gelirlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık aşınma payı miktarının toplamından oluşmaktadır.

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu yöntemleridir.

Taşınmazın kira değeri, aşağıda belirtilen kira emsalleri dikkate alınarak aylık 65,000 TL olarak tespit edilmiştir. (Yuvarlatılmış olarak 65.000 TL/ay). Bölgede Kapitalizasyon Oranı (Ro) 0,07- 0,09 aralığında olabileceği düşünülmekte olup, 0,07 olarak alınmıştır.

65.000 TL/Ay X 12 Ay ve Ro: 0,07 ile gayrimenkulün toplam rayiç değeri **11.142.857 TL** olarak hesaplanmaktadır.

4.9.4. PROJE GELİŞTİRME

Rapor proje geliştirme amaçlı yapılmamıştır.

4.10. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Bölgede yapılan emsal kira bedeli araştırmaları sonucunda elde edilen veriler aşağıda sunulmuştur.

1. Empa Gayrimenkul-0312 417 96 90

Taşınmazın bulunduğu bölgede faaliyette olan Empa Gayrimenkul ile yapılan görüşmelerde, taşınmazın yer aldığı bölgede, taşınmazın zemin kat dükkan (~200 m² alanlı) kira bedelinin 20.000 – 25.000 TL/Ay olabileceği bilgisi elde edinilmiştir. **(99-124 TL/m²/ay).**

2. İlgin Emlak-0312 432 42 20

Taşınmazın yan binasında zemin kat, 20 m² alanlı dükkan için 3.000 TL/Ay kira bedeli talep edilmektedir. **(150 TL/m²/ay).**

3. Remax-0312 468 31 21

Taşınmazın yer aldığı bölgede, Atatürk Bulvarı'na cepheli 3. katta yer alan brüt 70 m² alanlı büro için 850 TL/ay talep edilmektedir. **(12 TL/m²/ay)**

4. Sahibinden-0532 415 28 22

Taşınmazın yer aldığı bölgede; İnkılap Sokağı üzerinde, Ziya Gökalp Caddesi'ne 2. bina konumunda yer alan, zemin katta, 120 m² zemin, 80 m² asma katlı olmak üzere toplam 200 m² alanlı dükkan hem satılık hem kiralıktır. Taşınmazın kira bedeli için 10.000 TL/ay, satılık değeri için pazarlıksız 1.350.000 TL talep edilmektedir. **(50 TL/m²/ay)**

5. Özgüven Gayrimenkul-0312 425 01 55

Taşınmazın yer aldığı bölgede, Atatürk Bulvarı'na cepheli 7. katta yer alan brüt 270 m² alanlı büro için 4.000 TL/ay talep edilmektedir. **(15 TL/m²/ay)**

Değerlendirme:

Yukarıda belirtilen kira emsalleri, değerlendirme konusu gayrimenkulün nitelikleri ve binanın katlar arasındaki farklılıkları dikkate alınarak, , gayrimenkulün tümü için tespit edilen kira değeri **65.000 TL/ay'dır**. Değerleme konusu gayrimenkulün katlar bazında kira değerine ilişkin yaklaşık değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

KAT NO	KİRA TAKDİRİ, TL
2B	38.122
1B	
Zemin	
1	4.800
2	3.200
3	2.880
4	2.880
5	2.720
6	2.250
7	2.250
8	2.250
9	2.250
10	1.400
TOPLAM KİRA BEDELİ	65.000 TL

4.11. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ (BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR)

Değerlemede proje geliştirme yapılmamıştır.

4.12. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; "ticaret fonksiyonlu" olarak kullanılmasıdır.

4.13. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Raporda bölünmüş veya müşterek bir kısım yoktur. Taşınmaz bir bütün olarak değerlendirilmiştir.

4.14. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazların herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Raporun 4.9 bölümünde kullanılan Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile gayrimenkulün toplam rayiç değeri yaklaşık **10.140.000 TL olarak hesaplanmış olup, sonuç değer doğruluğunun test edilmesi amacıyla** Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi de kullanılmıştır. Gelirlerin kapitalizasyonu yöntemi ile gayrimenkulün rayiç değeri **11.142.857 TL** olarak hesaplanmıştır. Her iki yöntem ile hesaplanan değerler birbirleriyle örtüştüğü görülmüştür.

Nihai değer takdirinde emsal yaklaşımı esas alınmıştır.

5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

5.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazın mevzuat gereğince tüm izinleri eksiksizdir. Taşınmaz cins tashihli tapuya sahip olup, niteliği apartman olarak tanımlanmıştır.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Rapor'un ilgili bölümlerinde detayları verildiği üzere, değerlendirme yapılan taşınmazın GYO portföyünde yer almasında, Sermaye Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

6. SONUÇ

6.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

6.2.1. SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

Değerleme konusu 1046 ada, 27 parselin rayiç değeri aşağıda sunulmuştur.

RAYİÇ DEĞER TAKDİRİ			
Kapalı Alan, m ²	KDV Hariç Rayiç Değer, TL	KDV Dahil Rayiç Değer, TL	KDV Hariç Rayiç Değer, USD
2.204	10.140.000	11.965.200	8.455.972

Değerleme konusu taşınmazın KDV Hariç toplam değeri;

10.140.000-TL (Onmilyonyüzkırkbin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

6.2.2. KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

Değerleme konusu 1046 ada, 27 parselin komple kiralanması durumunda rayiç kira değeri aşağıda sunulmuştur.

KİRA DEĞERİ TAKDİRİ			
ALAN	KİRA DEĞERİ, TL/Ay	KİRA DEĞERİ, TL/Yıl	KİRA DEĞERİ, USD/Yıl
2.204	65.000	780.000	551.237

Değerleme konusu taşınmazın KDV Hariç toplam yıllık kira değeri;

780.000-TL (Yediyüzseksenbin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

6.2.3. SİGORTA DEĞERİ

SİGORTA DEĞERİ			
ALAN	YAPI SINIFI	BİRİM YAPI MALİYETİ TL/M ²	YAPI MALİYETİ TL
2.204	3B	511	1.034.264

Değerleme konusu taşınmazın toplam sigorta değeri;

1.034.000.-TL (BirmilyonotuzdörtbinTürk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

*(10.11.10 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,415.-TL'dir).

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

K.Cem ONURSAL
SPK Lisans NO:401164
İnşaat Y.Mühendisi
Genel Müdür Yardımcısı

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

ÖZGÜN BEKAR
SPK LİSANS NO:400425
Şehir Plancısı
Genel Müdür

FOTOĞRAFLAR







Taşınmazın bulunduğu sokak görünümü



2. Bodrum Kat



1. Bodrum Kat



Zemin Kat



1.Normal Kat



2.Normal Kat



3.Normal Kat



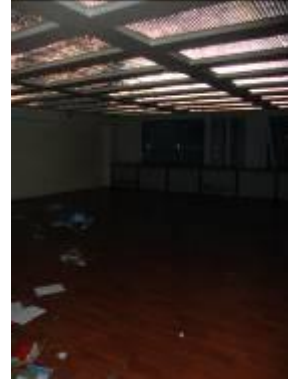
4.Normal Kat



5.Normal Kat



6.Normal Kat



7.Normal Kat



8.Normal Kat



9.Normal Kat



10.Normal Kat

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.11.2006 No : 400425

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Özgün BEKAR

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Tevrik Metin AYIŞIK
Tevrik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 09.09.2009 No : 401164

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Kemal Cem ONURSAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN